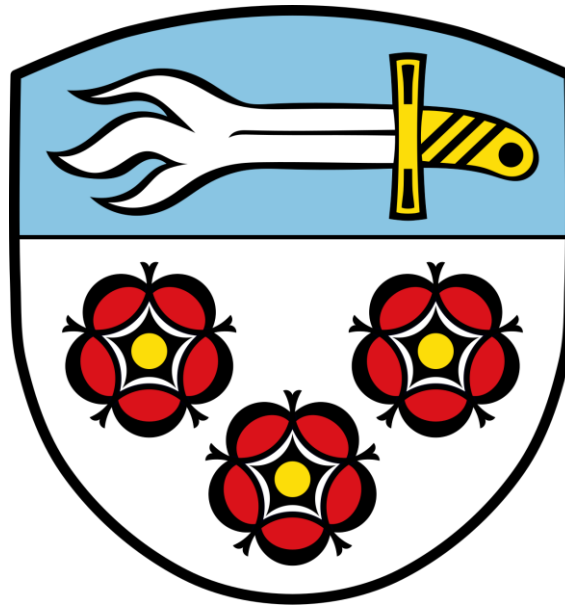


Gemeinde Jettenbach

Landkreis Mühldorf am Inn



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9
"Sondergebiet Energieversorgung"
zum Vorhaben - und Erschließungsplan zur Errichtung eines Batterie-
großspeichers mit Umspannwerk,
in Jettenbach Fl. Nr. 92 (Gemarkung Jettenbach)

Umweltbericht zum Vorentwurf

Fassung vom 09.10.2025
mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

Vorhabenträger:

green flexibility development gmbh
Lohgässele 1
87435 Kempten

Planung



glogger architekten
partnerschaft mbb

blumenstraße 2
D 86483 balzhausen

T +49 8281 99070
F +49 8281 990722
info@glogger-architekten.de

www.glogger-architekten.de

INHALT

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2

1 Einleitung

- 1.1 Rechtliche Grundlagen
- 1.2 Kurzdarstellung
- 1.3 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 2.1 Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand
- 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
- 2.3 Geplante Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3 Zusätzliche Angaben

- 3.1 Beschreibung der Verwendung der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren
- 3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes für die Umwelt - Monitoringkonzept
- 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

1. Einleitung:

1.1 **Rechtliche Grundlagen**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden.

Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht, als Anlage zur Begründung der Bauleitpläne beizufügen. Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

1.2 **Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.**

Veranlassung

Die Dekarbonisierung der Energieversorgung und die damit verbundene Umstellung von fossilen Energieträgern auf erneuerbaren Strom erfordern einen massiven Ausbau der erneuerbaren Energien. Kostengünstig und skalierbar sind dabei vor allem die fluktuierenden Erzeugungsformen Wind und Solar. Anders als steuerbare Erzeugungsformen, die stetig dem Bedarf angepasst werden können, folgen die erneuerbaren Erzeuger dem schwankenden Dargebot von Wind und Solar.

Der Abgleich von Stromerzeugung und -verbrauch ist in der Energieversorgung tägliches Geschäft. Aufgrund des deutlich steigenden Anteils fluktuierender Energieerzeugung in den kommenden Jahren und Jahrzehnten wird es erforderlich sein, den Bedarf an Flexibilität erheblich zu erhöhen, um eine kontinuierliche und zuverlässige Stromversorgung aus erneuerbaren Energien sicherzustellen. Die flexible Speichertechnologie Batterie eignet sich besonders, da Batteriespeicher insbesondere für die täglichen Zyklen von Photovoltaik geeignet sind.

Die bisherige Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien konnten den Strombedarf noch zu keiner Zeit vollständig decken – der gesamte Strom wurde stets zeitgleich verbraucht (Quelle: Agora Energiewende). Für das Jahr 2030 wird hingegen prognostiziert, dass sehr regelmäßig ein Überangebot an erneuerbaren Energien erzeugt werden wird. Um die temporären Überschüsse in Zeiten der Unterdeckung nutzen zu können, sind Speicher unerlässlich. Aufgrund der in den letzten Jahren stark gestiegenen Bedeutung erneuerbarer Energien ist der Bedarf für die Energiespeicherung im Vergleich zu alternativen Nachnutzungen des Standortes überdurchschnittlich gestiegen.

Der Standort Jettenbach ist in besonderer Weise für die Nutzung als Speicherstandort geeignet. Die Größe der Fläche und die Leistungsfähigkeit des Netzan schlusses sind seit der Entwicklung des Standorts für den Bau eines Batterie gro ßspeichers mit Umspannwerk geeignet. Eine Einspeisemöglichkeit ist mit der 110 kV Hochspannungsfreileitung, die südöstlichen Bereich über das geplante Umspannwerk verläuft. Der Batteriespeicher samt Umspannwerk integriert sich zudem ausgezeichnet in die Umgebung, da er keinen Durchgangsverkehr benötigt. Die Anlieferung der Großkomponenten für die Energiespeicherung und das Umspannwerk können über den Erschließungsweg (Appoloniastraße), der zur Kläranlage führt. Der Erschließungsweg ist in einer Entfernung von ca. 300 m, östlich der Batteriegroßspeicheranlage, an die Hauptstraße angebunden.

Die green flexibility development gmbh beabsichtigt aus den zuvor erläuterten Gründen auf der landwirtschaftlich intensiv genutzten Grünlandfläche (Wiese) nördlich die Errichtung eines Energiegroßspeichers einschließlich Umspannwerk. Innerhalb des rd. 1,0 ha großen Plangebietes sollen Batteriespeicher aufgestellt werden. Die Umsetzung soll unmittelbar nach Rechtskraft der vorliegenden Bauleitplanung erfolgen. Neben der Anordnung von Batteriespeichern sollen auf dem Gelände die erforderlichen Nebenanlagen wie etwa Transformatoren und Schaltanlagen sowie ein Umspannwerk errichtet werden. Das Vorhaben stärkt die Versorgungssicherheit durch erneuerbare Energien und somit die Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern.

Der Gemeinderat setze sich auch mit der örtlichen Platzierung der geplanten Batteriegroßspeicheranlage ausreichend auseinander. Dabei kam die Gemeinde Jettenbach zu dem Ergebnis, dass der Vorgesehene Batteriegroßspeicheranlage auf der plangegegenständlichen Fläche der Fl. Nr. 92 Gemarkung Jettenbach platziert werden kann.

Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine städtebaulich verträgliche Gebietsentwicklung unter Berücksichtigung der Verträglichkeit für Landschaft und Natur zu sichern.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen und zu gewährleisten, dass sich die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich geordnet und vor allem in städtebaulicher und umweltbewusster Hinsicht sinnvoll entwickeln.

Lage und Größe des Gebietes

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Gemeinde Jettenbach mit einer Entfernung von ca. 200 m vom nördlichen und östlichen Ortsrand entfernt.



Übersichtsplan unmaßstäblich

Das antragsgegenständliche Plangebiet besitzt eine Fläche von ca. 1,0 ha.

Planerisches Konzept

Bebauung

Die Gesamtfläche im Geltungsbereich des
Bebauungsplans beträgt:

ca. 9.260,0 m²

Davon sind etwa (ca. Flächen):

Verkehrsflächen	105,00 m ²
Baufläche	7.285,00 m ²
Grünflächen privat	1.870,00 m ²

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig.

Sondergebiet Energieversorgung (SO)

Sondergebiet Energieversorgung gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Windenergie und solare Strahlungsenergie, dienen) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Zulässig sind Errichtung und Betrieb von:

- Batterien zur Speicherung von elektrischem Strom,
- den für die betrieblichen Zwecke erforderlichen Nebenanlagen wie etwa Transformatoren und Schaltanlagen mit elektrischer Spannung bis 380 kV (Höchstspannungs-Umspannanlagen),
- Montage- und Wartungsflächen für die Batteriespeicher,
- zugehörigen Erschließungsflächen und Stellplatzanlagen.
- Ein Umspannwerk mit zwei Transformatoren und der zugehörigen Infrastruktur.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Sondergebiet SO 0,8

Geschossflächenzahl GFZ

Sondergebiet SO 0,8

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen in der Planzeichnung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im Sinne des § 23 BauNVO begrenzt. Sie werden unter Berücksichtigung von Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches sowie zu den angrenzenden Nutzungen großzügig angelegt, damit alle technischen Anforderungen an die geplanten Anlagen erfüllt werden können.

Beschaffenheit des Gebietes

Topografie

Das Plangebiet liegt im Auenbereich des Inns und ist als eben zu betrachten.

Die plangegenständliche Fläche ist eben und weist ein leichtes Gefälle von Süden nach Norden auf. Das Grundstück liegt auf einer Höhe von ca. 402,5 m NHN.

Derzeitige Nutzung

Die verfahrensgegenständliche Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (intensives Grünland) genutzt.

Boden, Tragfähigkeit

Für das Plangrundstück soll im Laufe des Verfahrens ein Baugrundgutachten erstellt werden.

Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens werden nach Vorliegen ergänzt.

Weitere Angaben sind dem Baugrundgutachten zu entnehmen

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

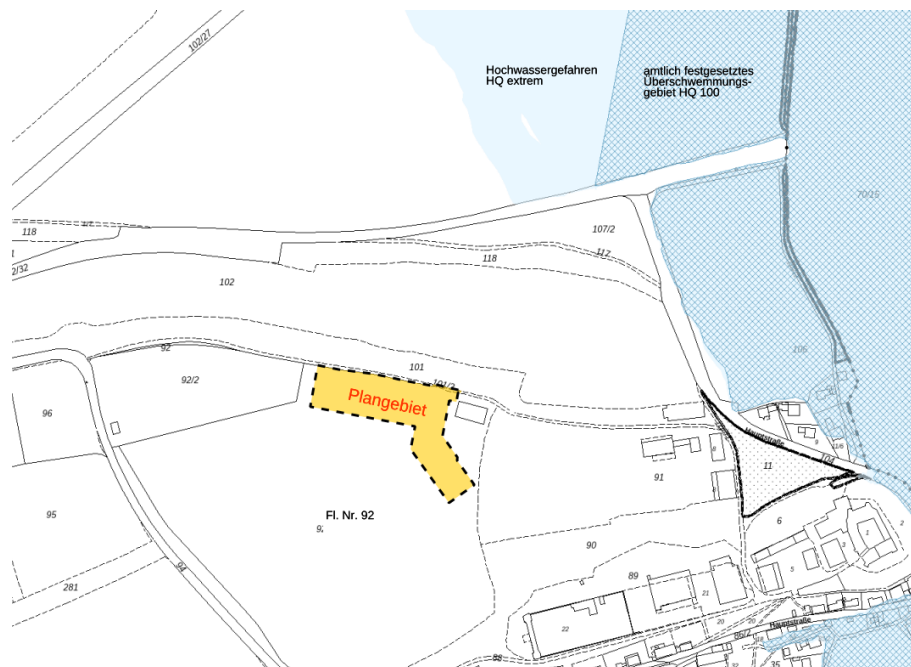
Bauwasserhaltung bzw. Eingriffe in das Grundwasser

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Zudem stellt im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes ein Einbringen von Stoffen ins Grundwasser dar und ist daher ebenfalls genehmigungspflichtig.

Hochwasser

Wie die nachfolgende Plandarstellung zeigt, befindet sich das Plangebiet außerhalb Hochwassergefährdenden Flächen des festgesetzten Überschwemmungsgebiets für das HQ 100 sowie den festgelegten Flächen des HQ extrem.



Flurkartenauszug mit Darstellung der Überschwemmungsflächen - unmaßstäblich

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Plangebiets Überflutungen mit geringem Ausmaß auftreten. Zudem besteht auch eine zusätzliche Gefahr aufgrund von Oberflächenabfluss oder kleineren Gewässern. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in die Betriebsanlagen dauerhaft verhindert.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Vorhabensrelevante Ziele des Umweltschutzes sind der Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen.

1.1.1 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf oder innerhalb des Baugebietes

Innerhalb des Baugebiets treten Immissionen durch den betriebsspezifischen Anlagen auf. Hierzu wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt.

Westlich des Plangebiets befinden sich mehrere Naturklärteiche der Kläranlage der Gemeinde Jettenbach.

Auf das Plangebiet einwirkende Emissionen sind für das plangegenständliche Baugebiet unerheblich und somit nicht relevant, da bei dem geplanten Bauvorhaben keinerlei Aufenthalts- und Büroräume errichtet werden.

Weitere immissionsschutzrelevante Einflüsse auf das Plangebiet sind bis auf die bekannten spezifischen Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Acker- und Wiesengrundstücke nicht zu erwarten.

1.1.2 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes

Der Abstand der nächstgelegenen Bebauung, südlich des Plangebiets, beträgt ca. 200 m.

Schallschutzgutachten

Um die Auswirkungen der Emissionen aus dem Plangebiet auf die Umliegenden Ortsbereiche bewerten zu können, liegt nachfolgende Schalltechnische Untersuchung vor:

Schalltechnische Untersuchung – zur Errichtung eines Batteriegroßspeichers mit Umspannwerk in Jettenbach Fl. Nr. 92, der green flexibility development gmbh Lohgässele 1 87453 Kempten, Bezeichnung:, vom, des IB emplan, Am Alten Gaswerk 2 86156 Augsburg, Tel.: 0821/207 129 0, E-Mail: info@em-plan.com,

Die Schalltechnische Untersuchung wird im Laufe des Verfahrens erstellt.

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung werden nach Vorliegen ergänzt.

Elektromagnetische Felder

Im Plangebiet besteht aufgrund der südlich an das Plangebiet anschließenden vorhandenen 110 kV Hochspannungsleitung eine Vorbelastung durch elektromagnetische Felder. Einige der technischen Anlagen, insbesondere die Transformatoren, Schaltanlagen und Leitungsanlagen, verursachen auch selbst elektromagnetische Felder. Die Schaltanlagen werden entsprechend geltender Normen unmittelbar an der jeweiligen Quelle durch Metallgehäuse abgeschirmt. Die Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) sowie die Durchführungsvorschrift zur 26. BImSchV regeln die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische, magnetische

und elektromagnetische Felder. Die Einhaltung der 26. BImSchV wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens überprüft. Somit wird die elektromagnetische Verträglichkeit zwischen bestehenden und geplanten Anlagen sowie der Schutz der Allgemeinheit inklusive der umliegenden Nutzungen im Zuge der Genehmigung gesichert.

Landwirtschaftliche Immissionen

Im Süden, Westen, Norden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Dabei kann es zu Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen kommen. Diese unvermeidlichen Immissionen werden mit Sicherheit des Öfteren auftreten und müssen somit auch hingenommen werden.

Wasserhaushaltsgesetz

Die Batteriespeicheranlagen werden ausschließlich auf Kiesflächen ohne Oberflächenversiegelung aufgestellt. Somit wird eine Niederschlagswasserbeseitigung nicht erforderlich, da die anfallenden Niederschlagswässer über die offenen Kiesflächen direkt versickert werden können.

Bundesnaturschutzgesetz

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt aufgrund der Lage in der freien Natur der Eingrünung eine gewisse Bedeutung zu.

Das Plangebiet bildet mit dem südlichen und westlichen Rand einen Abschluss hin zur freien Landschaft. Im Osten befindet sich der biotopkartierte Laubmischwaldstreifen mit der Biotopflächennummer 7840-0028-014. Im Norden schließt sich, direkt an den Erschließungsweg (Appoloniastraße) angrenzend, eine Laubwaldhecke mit Baum- und Buschbepflanzung an.

Wie in dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, sind um die Batteriespeicheranlage ausreichend breite Grünstreifen geplant.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünlandfläche.

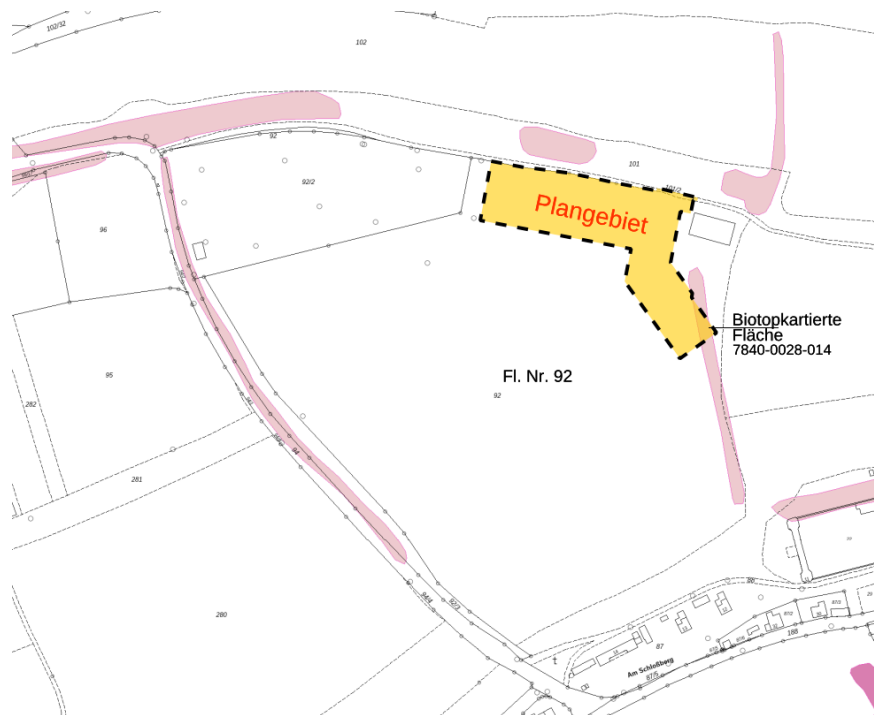
Landschaftsplan

Die Gemeinde Jettenbach besitzt einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Das plangegegenständliche Baugebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher in der Ausgleichsbewertung und Festsetzung des Kompensationsfaktors für die Ausgleichsfläche Berücksichtigung findet.

Biotopkartierter Laubmischwaldstreifen mit der Biotopflächennummer 7840-0028-014.

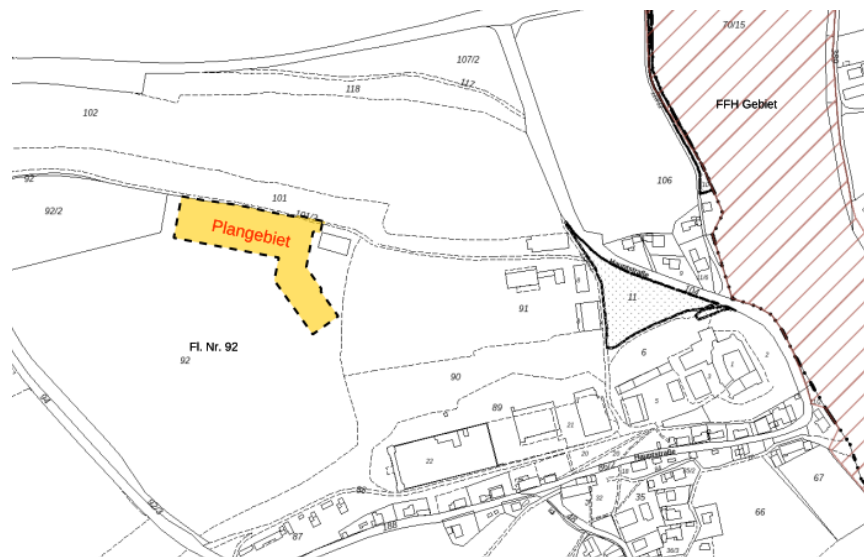
Östlich des Plangebiets schließt der biotopkartierte Laubmischwaldstreifen mit der Biotopflächennummer 7840-0028-014 unmittelbar an das Plangebiet an. Die Fläche selbst wird nicht in Anspruch genommen.



Flurkartenauszug mit Darstellung
Mit Biotopflächennummer 7840-0028-014- unmaßstäblich

FFH-Gebiet

Östlich des Plangebiets befindet sich in einem Abstand von 400 m ein FFH-Gebiet.

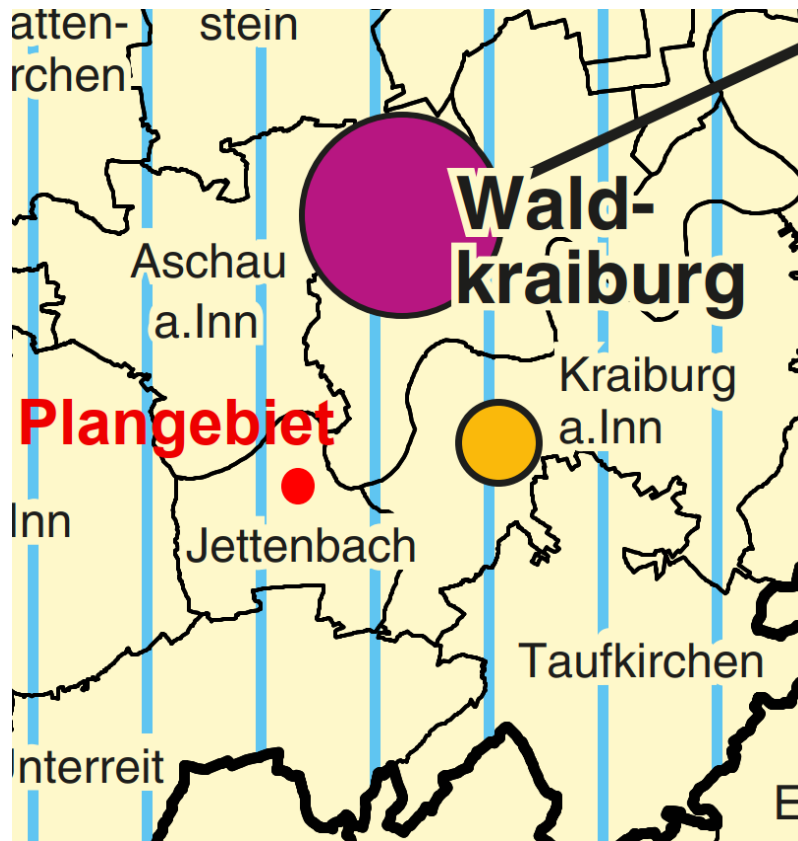


Flurkartenauszug mit Darstellung FFH-Gebiet

Es wird davon ausgegangen, dass im vorliegenden Fall keine wesentlich konkurrierenden raumwirksamen Nutzungen zwischen den Belangen von Natur und Landschaft gegenüber dem vorliegenden Planbereich vorliegen, die im Rahmen der Ausgleichsregelungen auf der Grundlage der Naturschutzgesetze sowie hinsichtlich der im Landesentwicklungsplan enthaltenen Maßgaben zur Energieversorgung (6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien) und zum Klimaschutz (1.3.1 Klimaschutz) zu bewältigen sind.

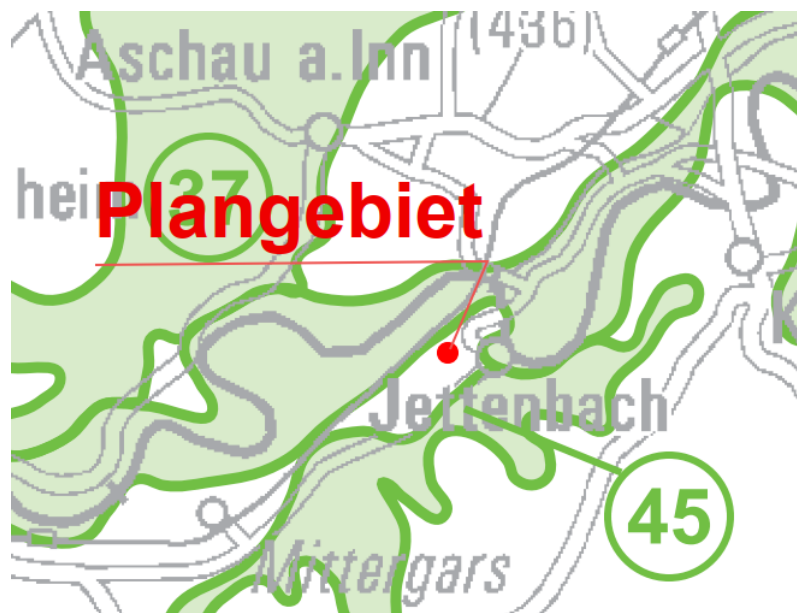
Regionalplan

Die Gemeinde Jettenbach ist dem Planungsverband Region Südostoberbayern Region 18 zuzurechnen.



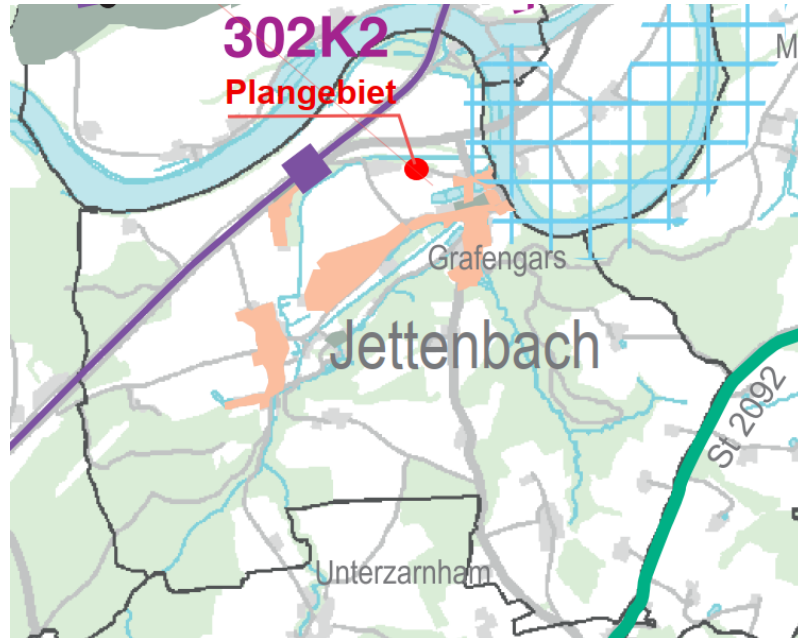
Ausschnitt aus Raumstrukturkarte

In der Raumstrukturkarte des Regionalplans ist Jettenbach als Ländlicher Teilraum Raum mit besonderem Handlungsbedarf der Kreisregion des Landkreises Mühldorf am Inn dargestellt.



Ausschnitt aus Übersichtskarte landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb der festgesetzten landschaftlichen Vorbehaltsgebiete

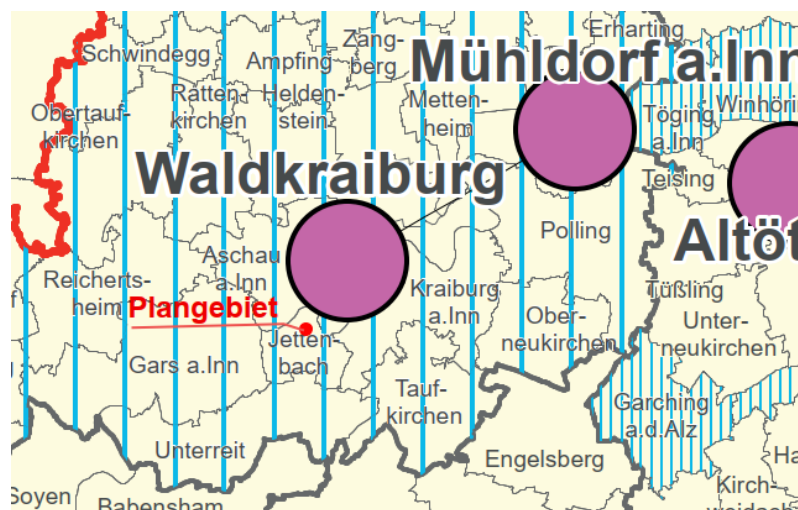


Kartenausschnitt aus Karte 2 Siedlung und Versorgung

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Nutzungen und Flächen für Bodenschätze

Landesentwicklungsprogramm, 2023

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um ein überörtlich bedeutsames Vorhaben. Eine landesplanerische Beurteilung ist daher nicht erforderlich.



Kartenausschnitt aus Strukturkarte LEP Bayern

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern aus dem Jahr 2020 liegt die Gemeinde Jettenbach innerhalb des ländlichen Raums mit besonderem Handlungsbedarf der Kreisregion des Landkreises Mühldorf am Inn der Region 18 Südostoberbayern. Für diesen Raum und die gegenständliche Pla-

nung benennt das Landesentwicklungsprogramm Bayern die folgenden relevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G):

Gemäß den Plansätzen 6.2.1 und 1.3.1 LEP Bayern sind die erneuerbaren Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Dies dient insbesondere der Ressourcenschonung und dem Klimaschutz.

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und
- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

2 Raumstruktur

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,

6 Energieversorgung

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z): „Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.“

(G) Es sollen ausreichende Möglichkeiten der Speicherung erneuerbarer Energien geschaffen werden. Dabei kommt dem Energieträger Wasserstoff sowie der Wasserstoffwirtschaft eine besondere Bedeutung zu.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.

Der Abstand der nächstgelegenen Bebauung, südlich des Plangebiets, beträgt ca. 200 m.

Das plangegegenständliche Grundstück ist im Flächennutzungsplan wie folgt vorge tragen:

- Landwirtschaftliche Nutzfläche

Bei den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen mit intensiver Grünlandlandnutzung. Das Plangebiet bildet mit dem südlichen und westlichen Rand einen Abschluss hin

zur freien Landschaft. Im Osten befindet sich der biotopkartierte Laubmischwaldstreifen mit der Biotopflächennummer 7840-0028-014. Im Norden schließt sich, direkt an den Erschließungsweg (Appoloniastraße) angrenzend, eine Laubwaldhecke mit Baum- und Buschbepflanzung an.

Wie in dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, sind um die Batterie-speicheranlage ausreichend breite Grünstreifen geplant.

Altlasten

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Untersuchungs-raumes sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbe-hörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 Bay-BodSchG).

- 2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,**
- 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,**

Die Abarbeitung der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, sowie die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden in Form einer tabellarischen Abarbeitung parallel geführt.

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,**

Schutzgut	Bestandsaufnahme/ Betrachtung	Auswirkung/ Abwägung
Tiere	Bei den in Anspruch genommenen Grundstücken des Geltungsbereiches handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandflächen. In diesem Gebiet sind keine besonderen oder geschützten Tierarten festzustellen.	Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die geforderten Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung keine schlechteren Lebensbedingungen für die Tierwelt einstellen.
Pflanzen	Wie vor, es sind keine besonderen oder geschützten Pflanzenarten festzustellen.	Wie vor, keine schlechteren Lebensbedingungen für die Pflanzenwelt.
Boden	Bei den Böden handelt es sich um gut landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen in ebener Lage und mittlerer bis guter Bodenqualität. Durch die Bebauung kommt es zu Versiegelungen, welche durch die angemessenen Baunutzungszahlen im vertretbaren Rahmen liegen.	Diese Mängel werden durch die Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung kompensiert.
Wasser	Durch die sehr geringe Flächenversiegelung kommt es nicht zu signifikanten gezielten Ableitungen der Niederschlagswasser. Daher ist mit	Es ist anzustreben, die anfallenden Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone zu versickern.

keiner maßgebenden Verschlechterung der Grundwasserbildung gegeben.

Luft

Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Klima

Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Wirkungsgefüge zwischen ihnen

Es werden keine od. nur in sehr geringem Umfang gegenseitige Wechselwirkungen auftreten.

Die geforderten Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung stellen eine ausreichende Kompensation dar.

Landschaft

Der derzeitige Zustand des Planbereichs zeigt sich Großteils als strukturarmes landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland. Entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen sind auf den Nachbargrundstücken Gehölzsäume vorhanden. Anderweitige naturraumprägende Elemente sind nicht vorzufinden. Dennoch stellt das geplante Sondergebiet einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Der unbebaute Bereich wird durch die Bebauung in ihrem Erscheinungsbild beeinflusst.

Die sich durch das geplante Sonstiges Sondergebiet (SO) entwickelnde Siedlungsstruktur schafft einen, im freien Landschaftsraum, entstehenden bebauten Bereich. Durch die entstehende Bebauung werden sich keine nennenswerten Verschlechterungen von Sichtbeziehungen ergeben. Mit den geplanten intensiven grünordnerischen Maßnahmen, in Form der geplanten Grüngürtel, werden neue Strukturen geschaffen, welche das Landschaftsbild positiv beeinflussen und den Eingriff in das Landschaftsbild in einem gewissen Maße kompensieren. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass durch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff ausgeglichen werden kann.

biologische Vielfalt

Nicht betroffen

b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Nicht betroffen

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

Das Plangebiet führt mit seiner baulichen Entwicklung während der Bauphase zu den damit verbundenen Baulärm durch Baumaschinen und -fahrzeugen. Nach Fertigstellung der Maßnahme sind nur noch sehr geringe umweltrelevanten Auswirkungen wie Verkehr, Betriebslärm und Anspruch auf Ver- und Entsorgung als auch Energieverbrauch gegeben.

Der Abstand der nächstgelegenen Bebauung, südlich des Plangebiets, beträgt ca. 200 m.

**Auswirkung/
Abwägung**

Innerhalb des Baugebiets treten Immissionen durch die betriebsspezifischen Anlagen auf. Hierzu wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt.

Aufgrund der Entfernungen zu den nächstgelegenen bebauten Ortsbereiche kann davon ausgegangen werden, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte unterschritten werden.

Ein dbzgl. Nachweis wird durch ein Immissionsschutzgutachten erbracht.

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kulturgüter und Sachgüter betroffen.

e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

Emissionen

Innerhalb des Baugebiets treten Immissionen durch den betriebsspezifischen Anlagen auf.
Der Abstand der nächstgelegenen Bebauung, südlich des Plangebiets, beträgt ca. 200 m.
Westlich des Plangebiets befinden sich mehrere Naturklärteiche der Kläranlage der Gemeinde Jettenbach.

**Auswirkung/
Abwägung**

Um die Auswirkungen der Emissionen aus dem Plangebiet auf die umliegenden Ortsbereiche bewerten zu können, wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt:
Auf das Plangebiet einwirkende Emissionen sind für das plangegegenständliche Baugebiet unerheblich und somit nicht relevant, da bei dem geplanten Bauvorhaben keinerlei Aufenthalts- und Büroräume errichtet werden.

Abfälle

Bei dem geplanten Batteriegroßspeicher fallen betriebs-spezifische Abfälle lediglich in einem sehr geringen Um-fang an.

Die Entsorgung hat über geeignete Abfallentsor-gungsunternehmen sowie über das Abfallentsorgungs-system des Landkreises Mühldorf am Inn zu erfolgen.

Abwässer

Bei dem geplanten Batteriegroßspeicher wird kein An-schluss an die gemeindliche Abwasserentsorgung erfor-derlich, da hierfür keine Schmutzwässer und keine häuslichen Abwässer ent-stehen.

Unverschmutzte Oberflä-chenwässer werden auf dem Plangrundstück oberflä-chen-nah über die wasserge-bundenen Außenanlagenflä-chen versickert. Die Einbrin-gung von schädlichen Emis-sions- bzw. Immissionsstof-fen ist nicht gestattet. Es muss sichergestellt sein, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser einge-leitet wird.

Soweit möglich, werden mit der großflächigen Versicke-rung des Oberflächenwas-sers diese wieder dem Un-tergrund zugeleitet.

Mit dem geringen Versiege-lungsgrad wird einer Ablei-tung des Niederschlagswas-sers entgegengewirkt.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nut-zung von Energie**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

Bei der vorliegenden Bau-leitplanung handelt es sich um Batteriegroßspeicheran-lagen zur Zwischenspeiche-rung erneuerbarer Energien.

**Auswirkung/
Abwägung**

Mit dem geplanten Batteriegroßspeicher werden Mög-lichkeiten der Zwischenspei-cherung erneuerbarer Ener-gien geschaffen. Um die temporären Überschüsse in Zeiten der Unterdeckung nutzen zu können, sind der-artige Batteriegroßspeicher-anlagen unerlässlich.

g) Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

	Bestandsaufnahme/ Betrachtung	Auswirkung/ Abwägung
Landschaftsplan	Siehe unter 1.3	
Sonstige	Nicht betroffen	

h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Nicht betroffen

i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Bestandsaufnahme/ Betrachtung	Auswirkung/ Abwägung
Aus den Betrachtungen der einzelnen Belange des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d sind keine wesentlichen Wechselwirkungen festzustellen.	Der vorliegende Bauleitplanung führt zu keinen wesentlichen wechselseitigen Beeinträchtigungen in den Belangen des Umweltschutzes. Die in verschiedenen Bereichen wohl eintretenden Beeinträchtigungen können im Rahmen der Eingriffsregelung durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, sodass für Natur und Landschaft kein nachhaltiger Schaden entsteht.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,

Zusammenfassung

Durch die bauleitplanerische Entwicklung des Planbereiches sind keine einschneidenden Veränderungen bzw. Verschlechterungen im Bezug auf Umwelteinwirkungen zu erwarten. Die Eingriffe werden im Rahmen des BNatSchG § 13, 14 und 15 außerhalb des Baugebietes ausgeglichen.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung hätte durch die weitere intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen als Grünland keine positive Entwicklung

im Sinne einer höheren Wertigkeit der Flächen aus naturschutzfachlicher Sicht eingestellt.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Nach Art. 6 ff BayNschG ist bei erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Dadurch sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können somit dazu beitragen, vermeidbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftspflege zu verhindern. Grundsätzlich haben solche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der Eingriff ist auszugleichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

Im Plangebiet wurden für die Eingriffe in Natur und Landschaft der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt.

Die im Rahmen des BNatSchG § 13, 14 und 15 erforderliche Ausgleichsfläche, wird auf dem Grundstück Fl. Nr. Gemarkung Jettenbach nachgewiesen. Hier sollen unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mühldorf am Inn **mäßig extensiv genutztes Grünland als Puffer und Biotopverbundelement (G 212)** entwickelt werden.

Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach BNatSchG § 13, 14 und 15

Auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen wird verwiesen.

Die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsregelung) ist durch einen Grünordnungsplan zu gewährleisten. Die Ausgleichsflächen müssen für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege gesichert sein.

Bei der grünordnerischen Planung für das Gesamtareal ist darauf zu achten, dass die Freiflächen naturnah gestaltet und gepflegt werden. Bei den Gehölzpflanzungen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Ausreichend bemessene Standräume müssen, gerade bei Baumpflanzungen, gewährleistet sein. Die Versiegelung ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu begrenzen und die Flächen allgemein möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden.

Zur Schaffung eines ökologisch verträglichen Überganges von Bauflächen zur freien Natur sind um die bebaubaren Flächen ausreichend breite Grüngürtel zu schaffen. Im Besonderen ist hier das Augenmerk auf eine naturnahe Gestaltung zu legen.

Das geplante Sondergebiet liegt im Auenbereich des Inns, mit einer Entfernung von ca. 200 m vom nördlichen und östlichen Ortsrand der Gemeinde Jettenbach,

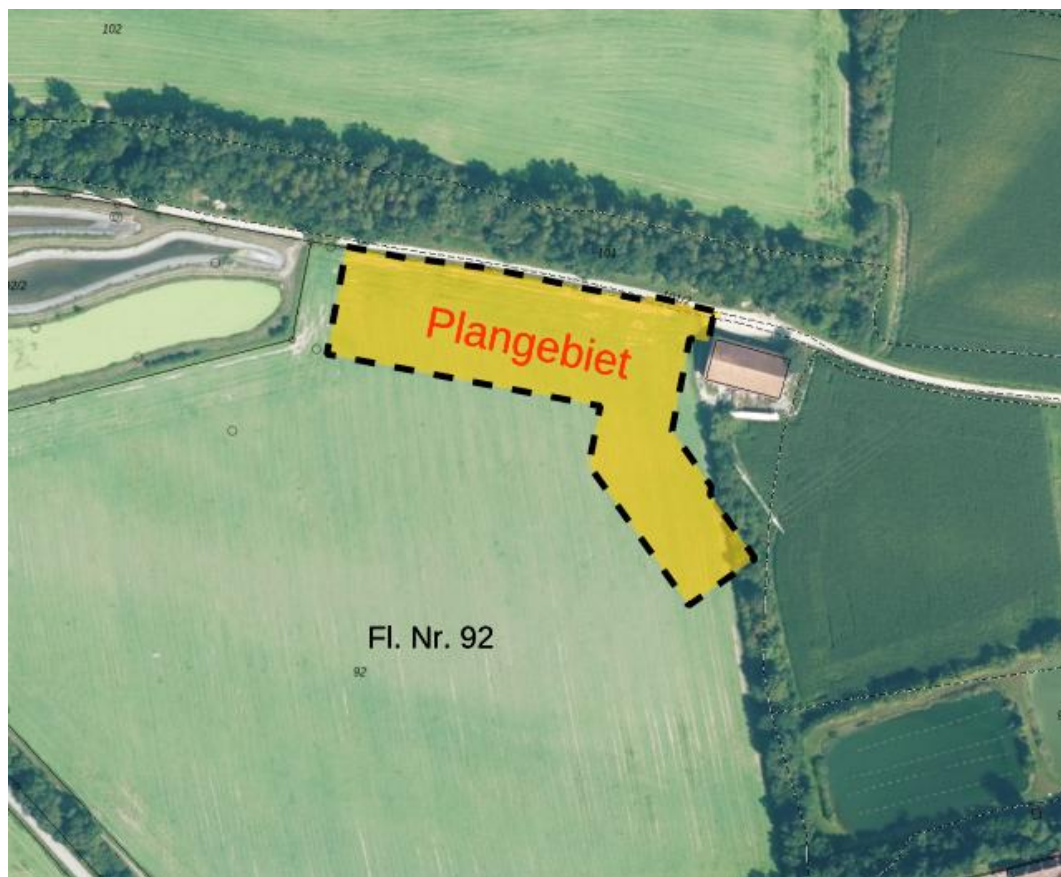
mit direkter Anbindung an den Erschließungsweg (Appoloniastraße). Direkt an das Plangebiet schließt sich im Westen die Kläranlage der Gemeinde Jettenbach an. Im Süden, Westen, Norden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Osten schließt sich der biotopkartierte Laubmischwaldstreifen mit der Biotopflächennummer 7840-0028-014 an. Durch die Ausweisung dieses Sondergebiets gehen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Dies bedeutet auch Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

Das geplante "Sondergebiet Energieversorgung" zum Vorhaben - und Erschließungsplan zur Errichtung eines Batteriegroßspeichers mit Umspannwerk in Jettenbach Fl. Nr. 92 stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Die Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsflächen ist nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, erstellt vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, vorzunehmen. Die Bilanzierung ist dem Bebauungsplan beizulegen.

Ein entsprechender Grünordnungsplan ist in diesen Plan mit eingearbeitet.

Bestandaufnahme

Bei dem Grundstück im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen mit intensiver Grünlandnutzung. Die plangegenständlichen Flächen sind topographisch als eben zu betrachten.



Luftbild unmaßstäblich

Die Eingriffsfläche gliedert sich in folgende Einzelflächenflächen:

Eingriffsfläche E1	landw. Nutzfl. Grünlandfl.	7.390,0 m ²
Eingriffsfläche gesamt E1		7.390,0 m²

Berechnung der Eingriffsflächen – siehe Anhang
Eingriffsflächen – Darstellung der einzelnen Bereiche



Luftbild mit Eingriffsfläche unmaßstäblich

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestand)

Schutzgut	Nutzung/ Eigenart	Kategorie
Biotoptyp (Eingriffsfläche):	Grünlandnutzung E1	
Arten und Lebensräume	Intensiv genutztes Grünland	I (unterer Wert)
Boden	Intensiv genutzte Grünland	I (unterer Wert)
Wasser	Flächen mit Versickerungsleistung	I (unterer Wert)
Klima/ Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I (unterer Wert)
Landschaftsbild	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften	I (oberer Wert)
Gesamtbewertung		I unterer Wert

Ermittlung Kompensation- (K) faktor und Ausgleichs-/ Kompensationsbedarf für die einzelnen Eingriffsflächen

Eingriffsfläche	E1	Grünlandnutzung – Baufläche SO					7.390,0 m ²		
Wertstufe									
Kategorie	I unten	I oben	II unter	II oben	III unten	III oben	Ermittlungsfaktor – K-Faktor	Flächenanteil	Kompensationsbedarf
Leitfaden	1	2	3	4	5	6			
Stufe	1	2	3	4	5	6	3 x Stufe 1 = 3 2x Stufe 2 = 4 5 _____ 7		
Kompensationsfaktor	0,3 -	0,6	0,8 -	1,0	1,0 -	3,0	7 : 5 = 1,4 Punkte ⇒ Zuordnung zu Stufe I Mitte bis oben ⇒ K-Faktor 0,42	7.390,0 m ²	3.105,0 m ²
Schutzgut	• Klima/ Luft • Boden • Wasser	• Arten und Lebensräume • Landschaftsbild							

Ausgleichsfläche für E1	Grünland intensiv genutzt	3.105,0 m ²
Ausgleichsfläche für E1 gesamt erforderlich		3.105,0 m²

Der Nachweis einer ausgeglichenen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erfolgt im Laufe des weiteren Bauleitplanverfahrens. Die Entscheidung, auf welcher Fläche der erforderliche Ausgleich nachgewiesen werden soll, ist zum gegenwärtigen Projektstand noch nicht gefallen. Zur Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt zuvor eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Mühldorf am Inn. Die Unterlagen werden daher im laufenden Verfahren dahingehend ergänzt.

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes

Zum naturschutzfachlichen Ausgleich der Eingriffsflächen sind nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen geplant

Fl. Nr.	Gemarkung	Fläche	Maßnahme	Faktor	anrechenbare Ausgleichsfläche
Fl. Nr.	Jettenbach	0,0 m ²	Extensive Grünlandnutzung	1,0	0,0 m ²
		0,0 m ²	Ausgleichsfläche gesamt		0,0 m²
			erforderliche Ausgleichsfläche		3.105,0 m²

Die Ausgleichsfläche ist dem Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

Ausgleichsfläche A1 außerhalb des Plangebiets

Die Ausgleichsfläche A1 wird auf dem Grundstück Fl. Nr. Teilfläche Gemarkung Jettenbach nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier wird unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mühldorf am Inn ein **extensiv genutztes Grünland als Puffer und Biotopverbundelement (G 212)** entwickelt. Das Grünland ist zweischürig im Jahr zu mähen (Schnittzeitpunkt Mitte Juni / Ende August). Das Mähgut eignet sich zur Futternutzung und ist als Heu, Öhmd oder Silage verwendbar. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung sind untersagt.

Um das festgesetzte Entwicklungsziel zu erreichen, ist eine geeignete Saatgutmischung einzusäen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nach § 40 BNatSchG „Ausbringen von Pflanzen und Tieren“ in der freien Natur gebietseigenes Saatgut zu verwenden ist. Im Naturraum 054 Unteres Inntal ist das Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze die Einheit „6.1 Alpenvorland Autochthones Saatgut oder Pflanzenmaterial“ zu verwenden.

Karte mit Ausgleichsfläche wird nach Festlegung der Ausgleichsfläche ergänzt.

Flurkarte mit Ausgleichsfläche unmaßstäblich

Sicherung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichflächen werden dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes gesichert und die Pflege und Entwicklung über eine Reallast gewährleistet. Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes ausgeführt. Die erforderlichen Eintragungen werden ebenfalls mit Rechtskraft des Bebauungsplanes fällig und sind dann unverzüglich der UNB Mühldorf am Inn vorzulegen.

Weitere Angaben siehe auf der Planzeichnung**2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.****Plankonforme Alternativen innerhalb des Geltungsbereichs:**

Planungsvarianten wurden aufgrund der Anlagenspezifischen Anforderungen der Batteriegroßspeicheranlage im direkten Anschluss an die 110 kV Hochspannungsleitung, als entsprechende Stromsteckdose, nicht untersucht.

3. Zusätzlichen Angaben:**3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit, unterschieden. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser wurde eine Baugrunderkundung mit Gründungsberatung in Auftrag gegeben. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Kleinklima, das Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen wurde der Grünordnungsplan zugrunde gelegt. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Kleinklima, das Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen wurde der Grünordnungsplan zugrunde gelegt. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Beurteilungsgrundlage zum Schutzgut Mensch (Lärm) wurde zur Beurteilung der Immissionsbelastungen die Erstellung eines Schallschutzgutachtens in Auftrag gegeben.

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

Weitere technischen Verfahren bei der Umweltprüfung waren nicht erforderlich da auch keine weiteren besondere Schwierigkeiten aufgetreten sind.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:

Monitoringkonzept

Folgende Maßnahmen sind geeignet, die prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen bei und nach Durchführung der bauleitplanerischen Maßnahme zu überprüfen:

- Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen sowie deren Pflege und Entwicklung sind durch den Vorhabenträger zu gewährleisten.
- Der Gemeinde Jettenbach überträgt die Durchführung und Dokumentation der im Bebauungsplan bereits enthaltenen Monitoringmaßnahmen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages auf den Vorhabenträger.
- Überprüfung der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen.
Die durch den vorliegenden Bebauungsplan erforderlichen Ausgleichsflächen sind in dem eingearbeiteten Grünordnungsplan dargestellt und festgelegt. Die fertiggestellten Maßnahmen sind auf Veranlassung des Vorhabenträgers unter Hinzuziehung der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Mühldorf am Inn, soweit notwendig unter Hinzunahme der Gemeinde Jettenbach, spätestens drei Monate nach Fertigstellung einer förmlichen Abnahme zu unterziehen.
- Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sowie Ausgleichsmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Mühldorf am Inn, nach Abschluss schriftlich oder per Mail zur Abnahme mitzuteilen.

Nachdem durch die Maßnahme keine weiteren erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind und die geplanten Eingriffe mit dem Ausgleich innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausreichend ausgeglichen sind, kann nach der Feststellung der ordnungsgemäßen Ausführung davon ausgegangen werden, dass eine darüberhinausgehende Überwachung nicht notwendig ist und sich nach der Realisierung keine weiteren negativen Auswirkungen ergeben werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.

Der Umweltbericht zeigt auf, dass diese Maßnahme einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bedeutet und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB dar.

Die Übersicht in der nachstehenden Tabelle verdeutlicht die Gegebenheiten und Standortverhältnisse dieses Gebietes. Für seine Entwicklung sind vergleichswei-

se geringe Anstrengungen und Eingriffe baubedingter Art erforderlich. Die betriebsbedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen. Anlagebedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt das Plangebiet eine geringfügige und somit eine unbedeutende Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden auf Grund des Ausgangszustandes, der Vorbelastung und der geringen Bedeutung für einen Lebensraumverbund eher einer mittleren bis geringe Stufe zugeordnet. Dies gilt auch für die Erholungseignung und die kleinklimatischen Effekte. Wie dargestellt, werden verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation vorgesehen. Die dennoch zu erwartenden, verbleibenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt:

Auf Grundlage der bauleitplanerischen Analyse umweltrelevanter Festsetzungen im Bebauungsplan werden die planungsbezogenen Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet ermittelt sowie eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes im Plangebiet durchgeführt. Diesbezüglich aufgebaut ist die Prognose des zukünftigen Umweltzustandes nach Durchführung der Maßnahme einschließlich einer Betrachtung der Nullvariante.

Prognose des künftigen Umweltzustandes bei Verwirklichung der Bauleitplanung

Mensch

Innerhalb des Plangebiets treten Emissionen durch den Betrieb der Batteriegroßspeicheranlagen auf. Weitere immissionsschutzrelevante Einflüsse auf das vorliegende Plangebiet sind, bis auf die bekannten spezifischen Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Acker- und Wiesengrundstücke, nicht gegeben. Westlich an das Plangebiet schließt sich die Kläranlage der Gemeinde Jettenbach an. Auf das Plangebiet einwirkende Emissionen sind ohne Bedeutung, da sich auf dem Plangrundstück keine schützenswerten Räume mit dementsprechenden Nutzungen befinden.

Zum Nachweis der Einhaltung der gesetzlichen Immissionsrichtwerte, auf die sich im weiteren Umfeld, in einem Abstand von ca. 200 m nächstgelegenen bebauten Ortsbereiche, wurde ein entsprechendes Schallschutzgutachten erstellt.

Tiere Pflanzen

Der Wegfall der Grünlandfläche führt zu Eingriffen in die Lebensraumqualität. Die Beeinträchtigungen sind durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ökologisch aufgewertet und somit gut ausgeglichen. Hinsichtlich der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass sich für verschiedene Tierarten bessere Lebensbedingungen ergeben. Wechselwirkungen ergeben sich hier zu den Schutzgütern Wasser und Boden.

Boden

Die Umgestaltung führt zu nicht kompensierbaren Auswirkungen. Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung von Abraum und Humus zu achten. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig, mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit, verändert.

Wasser	Die Grundwasserneubildung wird durch den geplanten sehr geringen Versiegelungsgrad unwesentlich beeinträchtigt.
Klima/ Luft	Dbzgl. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
Landschaft	Die sich durch das vorliegende Plangebiet entwickelnde Siedlungsstruktur schafft eine zusätzliche Baufläche. Hierdurch wird sich aufgrund der geplanten Nutzung keine Verschlechterung von Sichtbeziehungen ergeben. Mit den geplanten grünordnerischen Maßnahmen in Form von Randeingrünungen, auf der Süd- und Westseite der geplanten Batteriespeicheranlagen und des Umspannwerks, werden neue Strukturen geschaffen, welche das Landschaftsbild positiv beeinflussen und den Eingriff in das Landschaftsbild in einem gewissen Maße kompensieren. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass durch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff ausgeglichen werden kann.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Klima	gering	mittel	keine h	gering
Boden	mittel	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Oberflächenwasser	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Mensch/ Lärm	hoch	mittel	mittel	gering
Landschaft	mittel	mittel	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

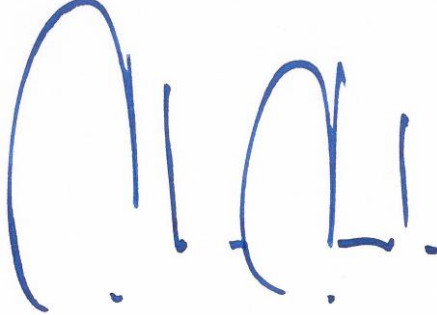
Mit dieser Prognose werden die Ergebnisse der Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bilanziert und entwickelt. Für die Durchführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird eine Gesamtfläche als Ausgleichsfläche von **3.105,0 m²** erforderlich.

Nach Erfüllung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen als Ausgleich für eine umweltverträgliche Realisierung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann davon ausgegangen werden, dass die Eingriffe hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen im erforderlichen Maß minimiert oder ausgeglichen sind, soweit diese nicht zu vermeiden waren. Eingriffe in das Landschaftsbild können nur ersetzt werden. Im Rahmen des Monitoring Verfahrens sind diese Aussagen zu überprüfen.

Unterschriften

Balzhausen,

Ausgefertigt am.....



Gerhard Glogger, Architekt

Maria Maier, 1. Bürgermeisterin

Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

	Anschrift	E-Mail-Adresse
1.	Leonet AG, Technologiecampus 4, 94244 Teisnach	info@leonet.de
2.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn, Werkstr. 15, 84513 Töging a. Inn	poststelle@aelf-to.bayern.de
3.	Bayer. Bauernverband Geschäftsstelle Mühldorf/Altötting, Werkstr. 16, 84513 Töging a. Inn	altoetting@bayerischerbauernverband.de
4.	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat G 23, Postfach 100203, 80076 München	beteiligung@blfd.bayern.de
5.	Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Mühldorf a. Inn, Prager Str. 6, 84478 Waldkraiburg	muehldorf@bund-naturschutz.de
6.	DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Barthstr. 12, 80339 München	ktb.muenchen@deutschebahn.com
7.	Deutsche Telekom AG PTI 21, Pentenrieder Str. 4, 83043 Bad Aibling	ti-nl-sued-pti-21-bauleitplanung@t-com.net
8.	Bayernwerk AG, Netzcenter Ampfing, Mobil-Oil-Str. 34, 84539 Ampfing	bag-nc-ampfing@bayernwerk.de
9.	Energie Südbayern, Geretsrieder Str. 30, 84478 Waldkraiburg	Plan-Waldkraiburg@esb.de
10.	Gemeinde Aschau a. Inn, Hauptstr. 4, 84544 Aschau a. Inn	poststelle@aschau-a-inn.bayern.de
11.	Handwerkskammer für München und Oberbayern, Abt. Kommunalpolitik, Max-Joseph-Str. 4, 80333 München	landespolitik@hwk-muenchen.de
12.	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, 80323 München	bauleitplanung@muenchen.ihk.de
13.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	TDR-S-Bayern.de@vodafone.com
14.	Kreisheimatpfleger, Peter Huber, Rossmarkt 32, 73728 Esslingen	huber-peter@web.de
15.	Kreisbrandinspektion, c/o Landratsamt Mühldorf, Töginger Str. 18, 84453 Mühldorf a. Inn	land1@kfv-mue.de
16.	Landratsamt Mühldorf a. Inn, Bauamt (verteilt weiter), Töginger Str. 18, 84553 Mühldorf a. Inn	elke.werrenrath@lra-mue.de
17.	Landratsamt Mühldorf a. Inn, Bauleitplanung, Töginger Str. 18, 84453 Mühldorf a. Inn	fabian.goldbacher@lra-mue.de
18.	OMV Deutschland GmbH, Ölpipeline Bereich Taufkirchen, Haimingerstr. 1, 84489 Burghausen	info.germany@omv.com
19.	Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle, Bahnhofstraße 38, 84503 Altötting	region18@lra-aoe.de ; bettina.bruckmayer@lra-aoe.de
20.	Regierung von Oberbayern, Sg. 24.1 – Höhere Landesplanung, Maximilianstr. 39, 80538 München	raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de
21.	Regierung von Oberbayern, Sg- 421 – Bauabteilung, Postfach, 80534 München	poststelle@reg-ob.bayern.de
22.	Stadt Waldkraiburg, Stadtplatz 26, 84478 Waldkraiburg	anna.selent@waldkraiburg.de
23.	Staatliches Bauamt Rosenheim, Greidererstr. 6, 83022 Rosenheim	poststelle@stbaro.bayern.de
24.	VGem. Gars a. Inn, Hauptstr. 3, 83536 Gars a. Inn	info@gars.de
25.	Vermessungsamt Mühldorf, Stadtplatz 48, 84453 Mühldorf a. Inn	poststelle@adbv-mue.bayern.de
26.	Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Königstr. 19, 83022 Rosenheim	poststelle@wwa-ro.bayern.de
27.	bayernets GmbH, Monaco-Erdgasfernleitung, Poccistr. 7, 80336 München	planauskunft@bayernets.de
28.	Markt Kraiburg a. Inn, Marktplatz 1, 84559 Kraiburg a. Inn	poststelle@vgem-kraiburg-a-inn.bayern.de
29.	Gemeinde Unterreit	info@gars.de

Anlage 1 Berechnung der Eingriffsfläche

Bauflächen

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Fläche [m²]
EINGRIFFSFLÄCHE				
		1	37.600*116.241	4370,680
		2	0.5*(0.476*0.077)	0,018
		3	0.5*(3.052*0.476)	0,727
		4	0.5* (36.215+36.209)*4.005	145,022
		5	0.5*(18.098*18.098)	163,764
		6	0.5*(18.111*18.098)	163,888
		7	0.5* (38.048+33.863)*2.128	76,515
		8	0.5*(0.013*33.850)	0,218
		9	0.5*(0.013*0.013)	0,000
		10	0.5* (1.300+3.053)*10.903	23,729
		11	0.5* (3.116+3.053)*0.711	2,192
		12	0.5* (39.245+39.261)*21.646	849,652
		13	0.5*(0.656*38.605)	12,670
		14	0.5*(0.656*0.656)	0,215
		15	0.5*(22.320*23.109)	257,894
		16	23.109*57.181	1321,413
Summe				7388,597
Summe				7388,597
Gesamtsumme				7388,597
Eingriffsfläche E1 landw. Nutzfl. Grünlandfl.				7.390,0 m²
Eingriffsfläche gesamt E1				7.390,0 m²

Anlage 2 Berechnung der Ausgleichsfläche

Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes

Berechnung wird nach Festlegung der Ausgleichsfläche eingefügt

Ausgleichsfläche für E1	Grünland intensiv genutzt	0,0 m²
Ausgleichsfläche für E1 gesamt erforderlich		0,0 m²